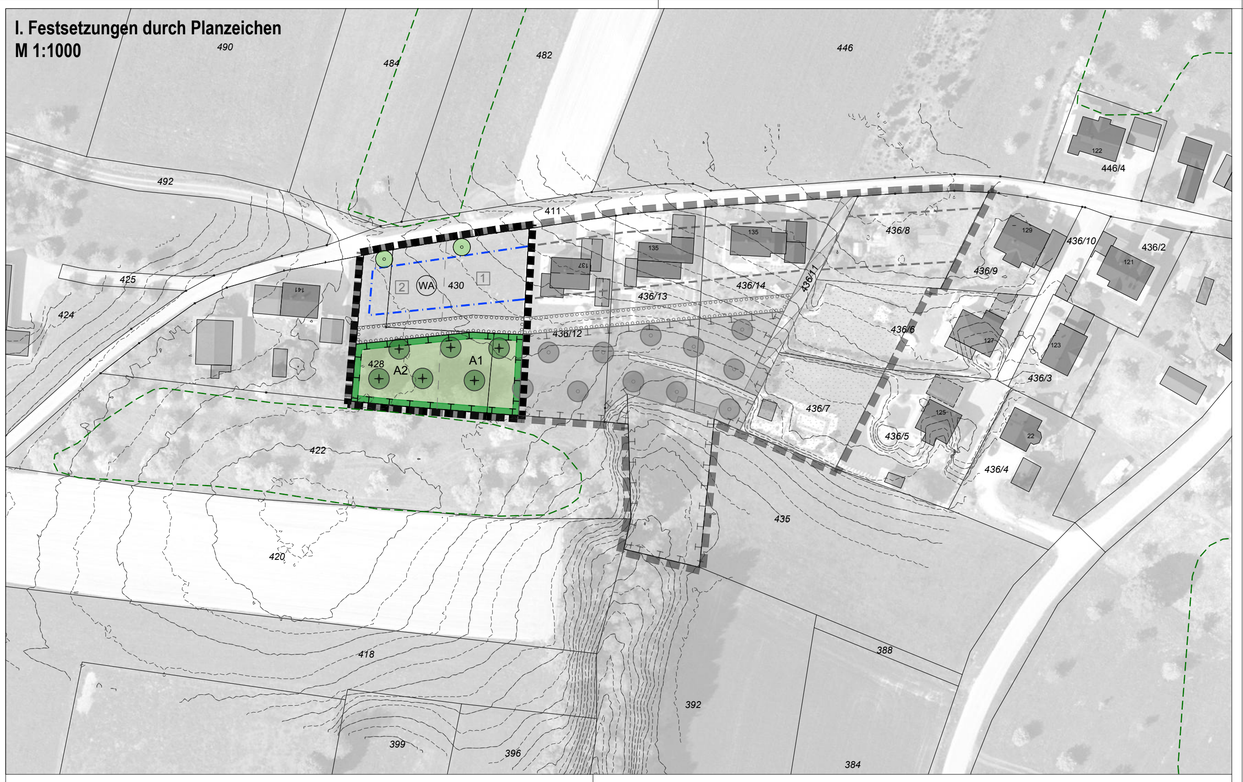
I. Festsetzungen durch Planzeichen
M 1:1000



1. Zeichenerklärung
für die Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

1.2.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl, 0,3 als Höchstgrenze

1.2.2 GFZ 0,35 Geschossflächenzahl 0,35 als Höchstgrenze

1.2.3 WH 6,5 m Wandhöhe, 6,5 m als Höchstgrenze

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Baugrenze

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.4.1 A1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche mit Bezeichnung, s. II.10.2)

1.4.2 Anlage einer Streuobstwiese

1.4.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baugrundstücke: im Bereich der Pflanzzone ist je angefangene 10m Parzellenlänge 1 Obstbaum (Hochstamm) oder eine 2-reihige Hecke auf mind. 3m Länge zu pflanzen

1.4.4 Baum zu pflanzen, freier Standort im Bereich zwischen Straße und Baugrenze (Lage im Planbild stellt Hinweis / Empfehlung dar). Je angefangene 30m Parzellenlänge entlang der Straße ist mindestens 1 standortheimischer Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen

1.5 Sonstige Planzeichen

1.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes 1 zum Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2" (§9 Abs. 7 BauGB)

2. Zeichenerklärung
für Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

2.1 Bestehende Flurstücksgrenze, Grenzstein

2.2 5452/3 Flurstücksnummer

2.3 14 Bestehende Hauptgebäude mit Haus-Nr. und Nebengebäude

2.4 Höhenschichtlinien (Urgelände), 1 m - und 0,5 m -Schichten

2.5 In der bayerischen Biotopkartierung erfasster Biotop

2.6 1 Vorgeschlagene Aufteilung zu Parzellen mit Parzellennummer

2.7 Geltungsbereich des ursprünglichen Grünordnungsplans mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2"

2.8 Festsetzungen im Geltungsbereich des ursprünglichen Grünordnungsplans mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2"

750 x 594 mm. Plotdatum: 28.08.2020

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Allgemein

1.1 Abstandsflächen: Es sind die Abstandsflächen gem Art. 6 BayBO einzuhalten.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Je Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die GRZ darf max. 0,3 betragen und die GFZ max. 0,35. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Zwischen der Baugrenze und der Erschließungsstraße sind außerdem bauliche Anlagen zulässig, soweit sie nach Art. 6 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen).

3. Bauweise

3.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Das Verhältnis zwischen Länge zu Breite muss bei Hauptgebäuden mindestens 1,3 : 1 betragen (rechteckiger Baukörper)

4. Gebäude

4.1 Hauptgebäude
Dachform: Symmetrische Satteldächer
Dachneigung: 18 Grad bis 35 Grad
Dachgaube: Dachgauben sind ab 30 Grad Dachneigung, max. 2 Stück pro Dachfläche, max. 1,75 m² Ansichtsfläche zulässig.
Quergiebel: 1 Querhaus, max. 45 % der Gebäudelänge, Dachneigung wie Hauptdach
Wandhöhe: max. 6,50 m, gemessen von Schnittkante Wand / Dachhaut ab natürlichem Gelände

4.2 Nebengebäude und Garagen
Dachform: Flachdächer sind unzulässig
Dachneigung: 18 Grad bis 35 Grad
Wandhöhe: max. 3,5 m gemessen von Schnittkante Wand / Dachhaut ab natürlichem Gelände
Garagenstandort: Abstand zur öffentlichen Erschließungsstraße mind. 5 m, sofern die Garageneinfahrt straßenseitig liegt.
Garagenvorplatz: Versickerungsfähige Beläge mit offenen Fugen.

5. Einfriedungen

5.1 Zulässig sind nur Einfriedungen mit Punktfundamenten für Zaunpfosten ohne durchlaufenden Sockel. Zwischen der Oberfläche des fertigen Geländes und der Unterkante von Zaunfeldern ist ein Abstand von mindestens 15 cm freizuhalten.

6. Geländeveränderungen

6.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von mehr als 1 m Höhe sind nicht zulässig. Stütz- und Böschungsmauern sind nur im Bereich von 3m um Haupt- und Nebengebäuden und bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.

7. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung: Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB)

7.1 Nutzung und Entsorgung von Niederschlags- und Drainagewasser
Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt von Schmutzwasser zu erfassen und soweit möglich zu nutzen oder zu versickern.
Der Dachfläche des Hauptgebäudes zugeordnet ist eine Regenwasser- Zisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m³ zu errichten. Das von der Zisterne als Überschuss anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist zu versickern.
Drainagewasser darf nicht in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist ebenfalls zu versickern.

8. Gehölzpflanzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen, zulässige Pflanzenarten und Sorten (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB, § 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

8.1 Gehölzpflanzungen
Die für eine Parzelle festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen. Festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Gehölze bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

8.2 Pflanzqualitäten und Pflanzgrößen
Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 -14 cm oder als Heister, 2x verpflanzt, mit einer Größe von mindestens 150 -200 cm zu pflanzen. Obstgehölze sind als Hochstamm zu pflanzen.
Sträucher sind als 2x verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mindestens 60 - 100 cm zu pflanzen.

8.3 Zulässige Arten und Sorten
Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze einschließlich Obstgehölzen zulässig. Für die Obstbaumpflanzungen sind örtlich bewährte, möglichst schorfresistente Sorten zu verwenden.
Generell unzulässig sind gebietsfremde Gehölzarten (wie z.B. Edeltannen, Edelfichten, Zypressen und Thujen), sowie alle übrigen Gehölze, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelfärbung aufweisen.
Innerhalb der festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „Ostbayerisches Hügel- und Bergland" zu verwenden.

8.4 Pflegemaßnahmen
Der Rückschnitt von Sträuchern in zeitlichen Intervallen von 5-10 Jahren ("auf den Stock setzen") ist zulässig.

9. Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB, § 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

9.1 Ausführung von Wegebelägen in privaten Grundstücken
Wasserundurchlässige, versiegelnde Belagsarten wie Asphalt oder engfugig verlegtes Betonpflaster sind lediglich im notwendigen Fahrstreifen der Zufahrt zur Garage sowie in zugehörigen Rangierbereichen mit einer Fläche bis maximal 50 m² zulässig. Nicht als Fahrstreifen genutzte Flächen (Stellplätze u.ä.) sind mit mindestens teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-Gittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszubilden.
Das von versiegelten oder teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll bevorzugt in angrenzende Grünflächen zur breitflächigen Versickerung abgeleitet werden. Die Entstehung von Wildwasserabfluss in benachbarte Grundstücke ist zu vermeiden.

9.2 Einsatz von Pestiziden
Der Einsatz von Pestiziden (Herbizide, Fungizide, Insektizide u. ä.) ist nicht zulässig.

10. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
(§ 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB, § 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)

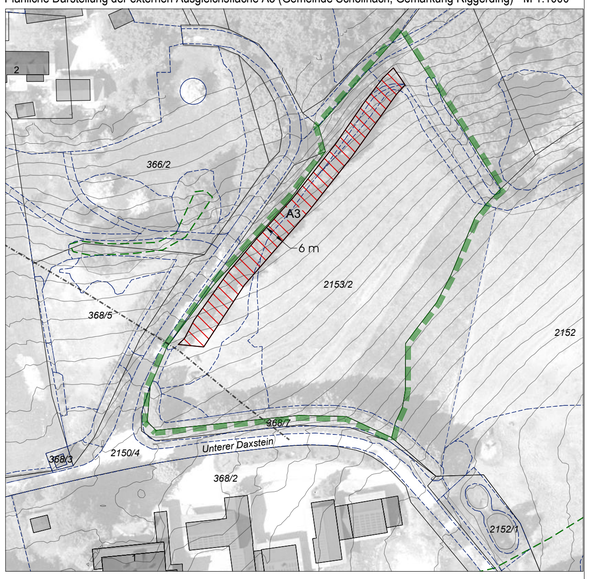
10.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen
Den Bauparzellen werden zum Ausgleich der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
Parzelle 1: Teilfläche im Südteil der Parzelle (= Ausgleichsfläche A1, 472,6 m², Zielzustand und Maßnahmen siehe 10.2.1)
Parzelle 2: Teilfläche im Südteil der Parzelle 2 (= Ausgleichsfläche A2, 547,5 m², siehe 10.2.1) sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 2153/2, Gemarkung Riggerding, Gemeinde Schöllnach (= Ausgleichsfläche A3, reale Fläche: 608,0 m², Anrechnungsfläche: 498,9 m²; siehe 10.2.2).

10.2 Zielzustand und Maßnahmen

10.2.1 Ausgleichsflächen A1 und A2 (innerhalb des Geltungsbereiches des Deckblattes)
Zielzustand: Für die Fläche wird als Zielzustand "Streuobstwiese, mit extensiv genutztem, möglichst artenreichem Grünland" festgesetzt (Ausgangszustand: Intensiv-Grünland).
Herstellungszeitpunkt: Die Fläche ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss anzulegen und zu bepflanzen.
Herstellungsmaßnahmen: Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen gemäß Festsetzung durch Planzeichen und gemäß textlichen Festsetzungen unter II.8.
In der Streuobstwiesenfläche ist zur Artanreicherung des Grünlandes über zwei Jahre geeignetes Mähgut von artenreichen örtlichen Grünlandflächen aufzubringen oder eine geeignete, standortgerechte Regio-Saatgutmischung ("Grundmischung" (Frischwiese); 70% Gräser, 30% Kräuter; HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend. Ansaatmenge: 3 g/m²) anzusäen. Eine entsprechende Saatbeetvorbereitung (z. B. Anreissen der Grasnarbe mit Egge oder Wiesenschleppe) ist zulässig.
Dauerhafte Pflegemaßnahmen: Das Grünland ist dauerhaft zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Mulchmahd ist nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15 Juni. Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorisierungen sind generell unzulässig.
Die Obstbäume sind durch entsprechende Pflegeschnitte weiter zu Hochstämmen zu entwickeln. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen durchzuführen.

10.2.2 Ausgleichsfläche A3 (Externe Ausgleichsfläche, Teilfläche der Fl.-Nr. 2153/2, Gemarkung Riggerding, Gemeinde Schöllnach; s. planliche Darstellung unten)
Zielzustand: Für die Fläche wird als Zielzustand "Artenreiches, extensiv genutztes Grünland als 6m breiter Saumstreifen vor bestehendem Heckengehölz" festgesetzt (Ausgangszustand: Übernutzte Pferdeweide, Rohboden bzw. Ruderalflur, Intensiv-Grünland, Hochstaudenflur).
Herstellungszeitpunkt: Die Fläche ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss des Eingriffsbebauungsplans anzulegen.
Herstellungsmaßnahmen: Herrichten des Standorts für eine Einsaat bzw. Mähgutübertragung (Einebnung, Herrichten des Saatbettes); Neubegründung von Grünland durch Übertragung von Mähgut aus geeigneten Spender-Grünlandflächen im FFH-Schutzgebiet „Wiesengebiete u. Wälder um den Brotjackelriegel und um Schöllnach" in den nördlich und westlich benachbarten Rodungsinseln am Brotjacklriegel (alternativ: Mähgutübertragung aus benachbartem artenreichen Grünland).
Dauerhaft durchzuführende Pflegemaßnahmen: Das Grünland ist in einem Anteil von 80 % zweimal pro Jahr zu mähen (frühester Zeitpunkt des ersten Schnittes: 15 Juni); ein in der Lage jährlich wechselnder Anteil von 20 % ist jeweils für ein Jahr ohne Mahd zu belassen. Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Mulchmahd ist nicht zulässig. Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorisierungen sind generell unzulässig.

Planliche Darstellung der externen Ausgleichsfläche A3 (Gemeinde Schöllnach, Gemarkung Riggerding) - M 1:1000



Zeichen für die planliche Darstellung der externen Ausgleichsfläche:
(siehe auch Zeichenerklärung 2.1 bis 2.8)

2.9 A3 Ausgleichsfläche A3

2.10 Grenze des Ausgleichs-Grundstücks

2.11 Grenzen der im Bestand kartierten Biotop- und Nutzungstypen (s. Umweltbericht)

2.12 Hochfeldweg (beschränkt auf Fußgängerverkehr)

III. Hinweise

1. Immissionsschutz
Die ortsüblichen Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Felder sind hinzunehmen.

2. Erschließung
2.1 Trinkwasser/Abwasser: Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgen durch den Anschluss an die zentralen Einrichtungen der Gemeinde
2.2 Zufahrt: Die Zufahrt zu den Bauparzellen erfolgt über die Gemeindestrasse
2.3 Versorgungsunternehmer: Vor Baubeginn sind die Versorgungsunternehmen und Leitungsträger zu verständigen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
3.1 Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 19.02.2020 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 05.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB in der Zeit vom 07.04.2020 bis 11.05.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 05.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 BauGB in der Zeit vom 07.04.2020 bis 11.05.2020 beteiligt.
4. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 01.07.2020 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen und den entsprechend der Abwägung abgeänderten Entwurf (Änderung der externen Ausgleichsfläche) mit Begründung gebilligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 01.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.07.2020 bis 28.07.2020 erneut (verkürzt) öffentlich ausgelegt. Hierbei wurde die erneute öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (s. 6.) auf die Änderungen beschränkt.
6. Zu dem geänderten Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 01.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.07.2020 bis 28.07.2020 erneut beteiligt.
7. Die Gemeinde Lalling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.09.2020 das Deckblatt Nr. 1 zum Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.09.2020 als Satzung beschlossen.
8. Ausgefertigt
Lalling, den .....

9. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 zum Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten.
Lalling, den .....

Maßstab
1:1000

Deckblatt 1
zum Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen
WA Euschertsfurth III BA 2
Gemeinde Lalling, Landkreis Deggendorf, Reg.-Bez. Niederbayern

Planunterlagen:
Digitale Flurkarte (DFK) 2019
Digitales Orthophoto (DOP20), Stand 2019
Drohnen-Luftbild 2020

Höhenschichtlinien:
Digitales Geländemodell DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laserscan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m-Höhenschichtlinien erzeugt.
Aufgrund von Messungenauigkeiten können Höhen-Abweichungen bis ca. 20 cm auftreten.

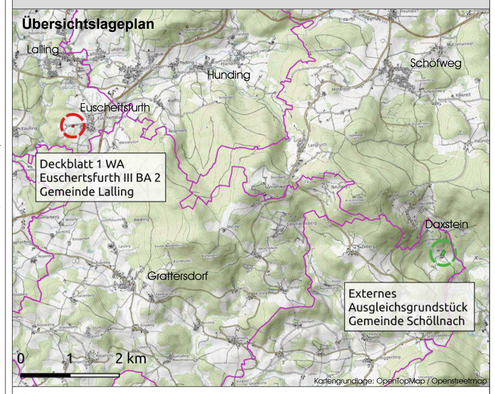
Untergrund / Baugrund:
Aussagen oder Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und aus Zeichnungen, Bildern oder Text nicht abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Verwendung für Bauzwecke:
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist kein Bauplan. Maße und Höhenangaben können nicht für Bauzwecke verwendet werden!

Festsetzungen durch Planzeichen und Text
sowie Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen
Verfahrensvermerke

Übersichtslageplan



Planungsträger:
Gemeinde Lalling
Verwaltungsgemeinschaft Lalling, Hauptstraße 28, 94551 Lalling
vertreten durch Michael Reitberger, 1. Bürgermeister
Tel.: 09904 - 8312-0
Fax: 09904 - 8312-128
E-Mail: poststelle@vgern-lalling.bayern.de

Entwurf Deckblatt:
plan.werk landschaft
Georg Kestel, Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf
Tel: 0991 / 341354, Fax: 0991 / 3792857
E-Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de
Planbearbeitung / CAD / GIS: G. Kestel
Datum: 16.09.2020 Entwurfsverfasser: Georg Kestel

Ursprungsplanung:
Team Umwelt Landschaft G + S, Fritz Halser und Christine Pronold
Dipl.Ing.e Landschaftsarchitekten
Perlasbergerstraße 3, 94469 Deggendorf
Tel: 0991 - 3830433, Fax: 0991 - 3830986
E-Mail: info@team-umwelt-landschaft.de

Datum: 16.09.2020 **Deckblatt 1**